

Wohnbauprojekte in der Pipeline Tirol

Mag. Alexander Bosak, MRICS

Gründer und Geschäftsführer
EXPLOREAL GMBH

Das „gläserne“ Projekt – Tirol

1-2 Zi-Wg: 41 %
3 Zi-Wg: 39 %
4+ Zi-Wg: 20 %

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.337)

mit Loggia: 12 %
mit Balkon: 45 %
mit Terrasse: 43 %
mit Garten: 25 %

mit Freifläche: 96 %

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.414)

Wohnungen: 98 %
Reihen-/Doppelhaus: 2 %
Einfamilienhaus: 0 %
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 7.106)
Vergleich Ferienwohnungen (n = 491)



Ø 21 Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 337)

Ø 70,8 m² Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.411)

Ø 13,7 m² Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 3.414)

Ø 1,69 PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 361)

Ø Grundkostenanteil: 1.287 €/m²

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 144)

Datenstand: 07.01.2025

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2023 bis 2025

Für das Bundesland Tirol wurden 337 Projekte mit rund 7.100 Wohneinheiten ausgewertet. Analysiert wurden Projekte mit einem Fertigstellungsjahr von 2023 bis 2025. Das durchschnittliche Tiroler Projekt umfasst 21 Wohneinheiten (+2, 2023) und ist damit im Vergleich zur Landeshauptstadt Innsbruck mit durchschnittlich 33 Wohneinheiten pro Projekt wesentlich kleiner. Die mittlere Wohnnutzfläche liegt mit rund 71 m² deutlich über jener der Landeshauptstadt (Ø rund 56 m² Wohnnutzfläche).

Das „gläserne“ Projekt – Innsbruck

1-2 Zi-Wg: **54 %**
3 Zi-Wg: **35 %**
4+ Zi-Wg: **11 %**

aller Wohneinheiten im Angebot (n = 765)

mit Loggia: 24 %
mit Balkon: 28 %
mit Terrasse: 36 %
mit Garten: 17 %

mit Freifläche: **87 %**

(Loggia/Balkon/Terrasse/Garten)
aller Wohneinheiten im Angebot (n = 788)

Wohnungen: **100 %**
Reihen-/Doppelhaus: **0 %**
Einfamilienhaus: **0 %**
aller Wohneinheiten in EXPLOREAL (n = 1.825)



Ø **33** Wohneinheiten / Projekt

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 56)

Ø **56,1 m²** Wohnnutzfläche

Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 788)

Ø **8,5 m²** Freiflächen

(Loggia/Balkon/Terrasse)
Median aller Wohneinheiten im Angebot (n = 788)

Ø **1,23** PKW-Stellplätze / Wohneinheit

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 61)

Ø Grundkostenanteil: **2.096 €/m²**

arithm. Mittel geeigneter Projekte in EXPLOREAL (n = 28)

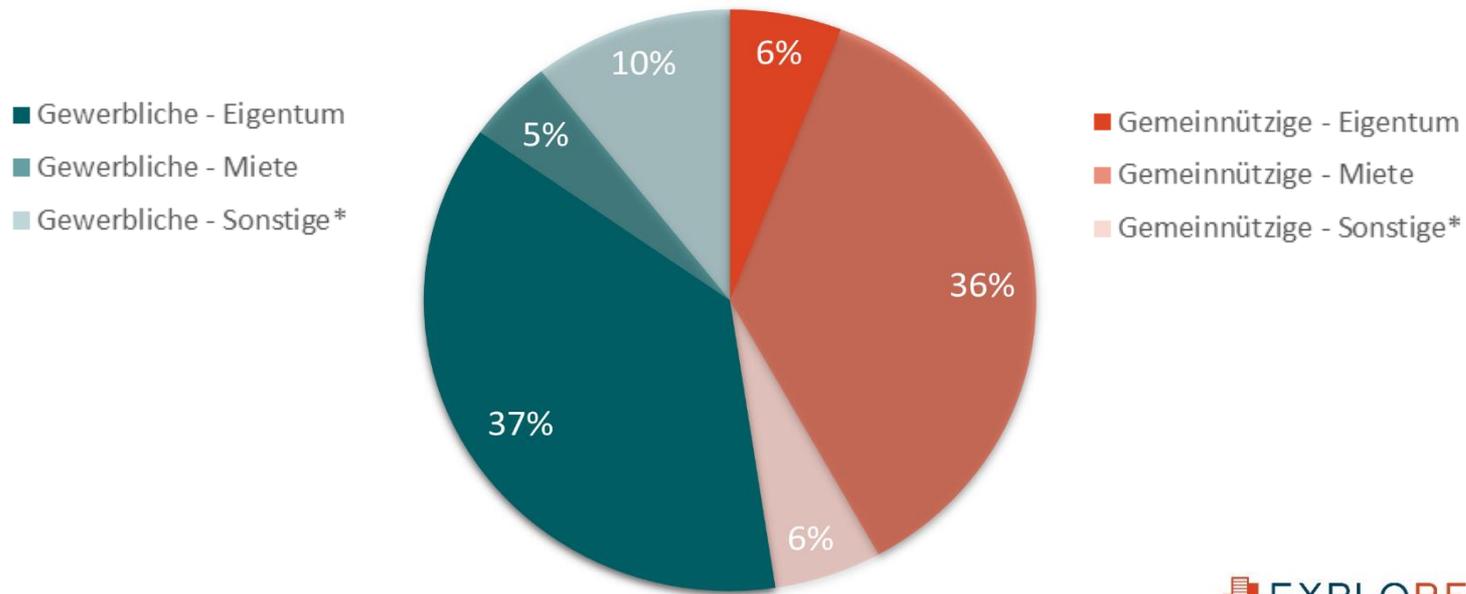
Datenstand: 07.01.2025

Projekte mit Fertigstellungsjahr 2023 bis 2025

Für die Landeshauptstadt Innsbruck wurden 56 Projekte mit ca. 1.800 Wohneinheiten ausgewertet. Die durchschnittliche Projektgröße hat um eine Einheit zugelegt. Der Freiflächenanteil liegt mit 87% unter jenem von Tirol (96%). Auch die durchschnittliche Freiflächengröße ist mit 8,5 m² geringer als jene des Bundeslandes (Ø 13,7 m²). Der Anteil der 1-2 Zimmerwohnungen ist hingegen in der Landeshauptstadt mit 54% höher, als jener des gesamten Bundeslandes Tirol (41%).

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Tirol

Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



EXPLOREAL

aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2023 bis 2025
in EXPLOREAL (n = 7.951), Stand 07.01.2025

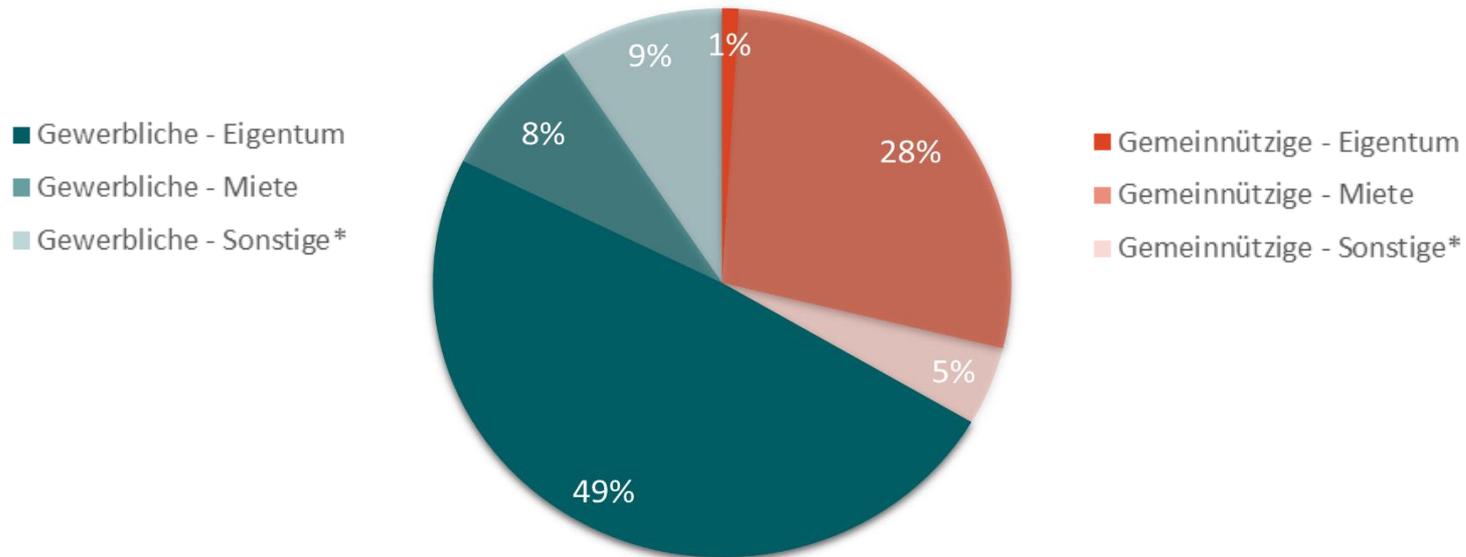


* Sonstige: betreutes Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, Miet- oder Kaufoption, WG-Plätze, tba.

Die gewerblichen Wohnbauträger sind für 86% der Eigentumswohnungsproduktion in Tirol verantwortlich und errichten mit 52% (-5%-Punkte, 2023) mehr als die Hälfte der Neubauwohneinheiten. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger, in dem die gemeinnützige Miete klar dominiert, liegt aktuell bei 48% am Gesamtmarkt.

Das „gläserne“ Projekt – Wer baut? Innsbruck

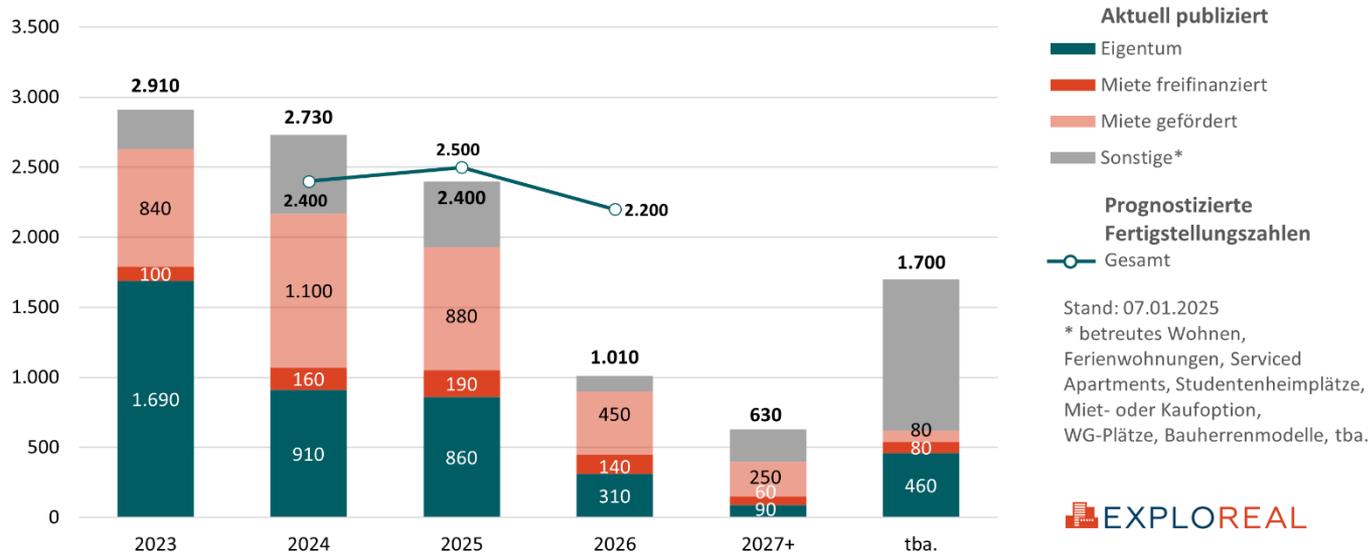
Anteile am Gesamtmarkt nach Bauträger- und Verwertungsart



Innsbruck liegt der Anteil der Errichtungen durch gewerblichen Wohnbauträger bei 66%. Im Vergleich zum Bundesland Tirol ist dieser Anteil damit um 14% höher. Mit 49% werden auch in Innsbruck der Großteil der gewerblichen Neubauwohneinheiten im Wohnungseigentum errichtet. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnbauträger liegt hier bei rund einem Drittel des Gesamtmarkts (34%).

Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Tirol

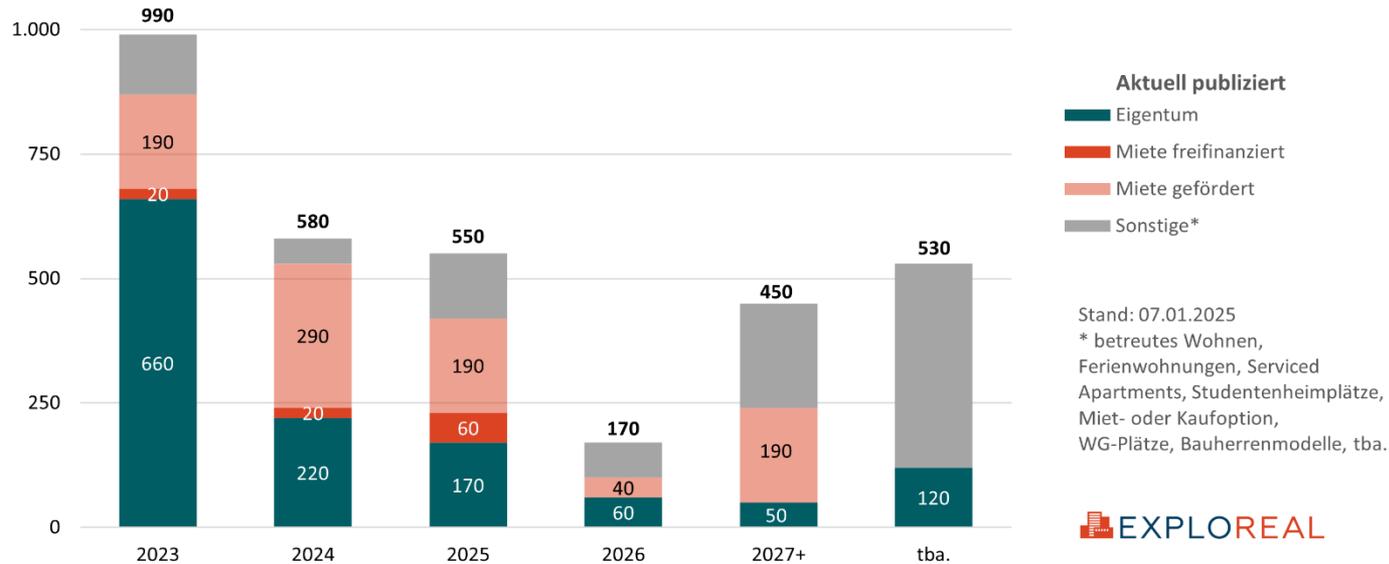
Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In Tirol werden dieses Jahr rund 2.500 fertiggestellte Wohneinheiten prognostiziert. Die Anzahl liegt damit ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Für das Jahr 2026 ist mit rund 2.200 geplanten Fertigstellungen eine geringere Anzahl zu erwarten. Heuer werden rund 36% der Wohneinheiten im Eigentum errichtet. Absolut betrachtet werden damit ca. gleich viele Eigentumswohnungen wie im Vorjahr fertiggestellt. Die geförderten Mietwohnungen machen heuer ebenso ca. 36% der Fertigstellungen aus, was einem Rückgang gegenüber zum Vorjahr, auf das Niveau von 2023 entspricht.

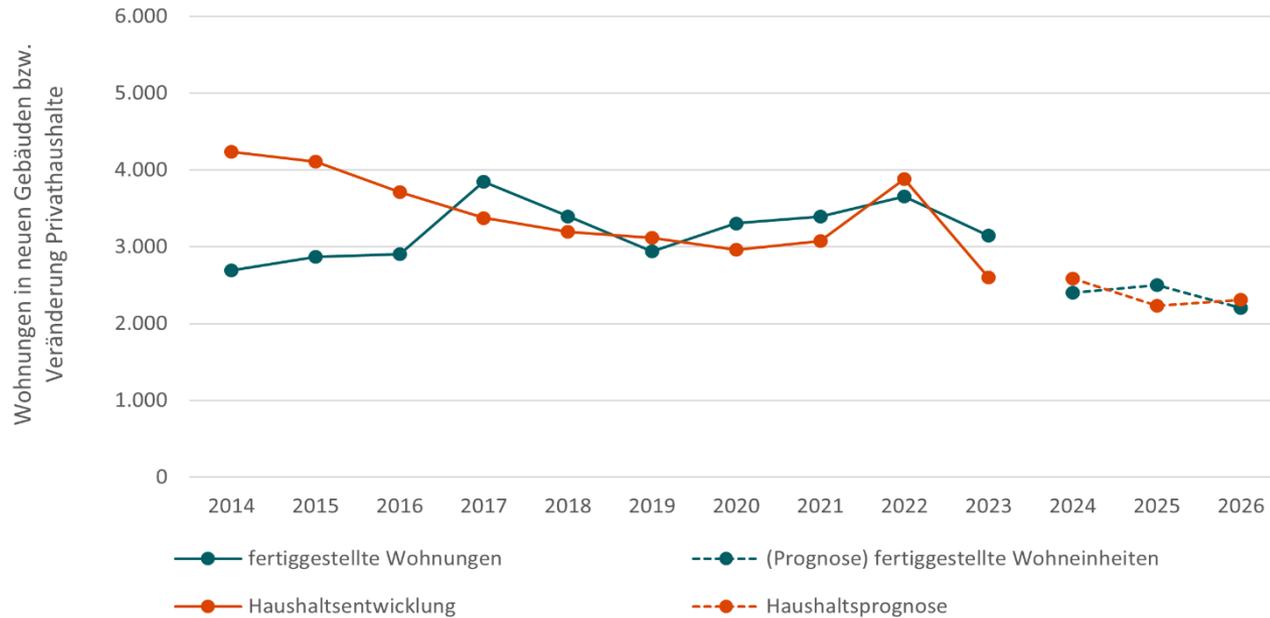
Das „gläserne“ Projekt – Wann wird wieviel gebaut? Innsbruck

Bauträger-Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart



In der Stadt Innsbruck werden dieses Jahr ca. 550 Wohneinheiten fertiggestellt, die Anzahl liegt damit nach einem außerordentlich starken Fertigstellungsjahr 2023 in etwa auf dem Niveau von 2024. Die Anzahl der fertiggestellten Eigentumswohnungen wird 2025 im Vergleich zu 2023 deutlich sinken (-75%). Für 2026 sinken die geplanten Fertigstellungen auf nur rund 170 Wohneinheiten dramatisch ab.

Wohnbauprojekte in der Pipeline Tirol



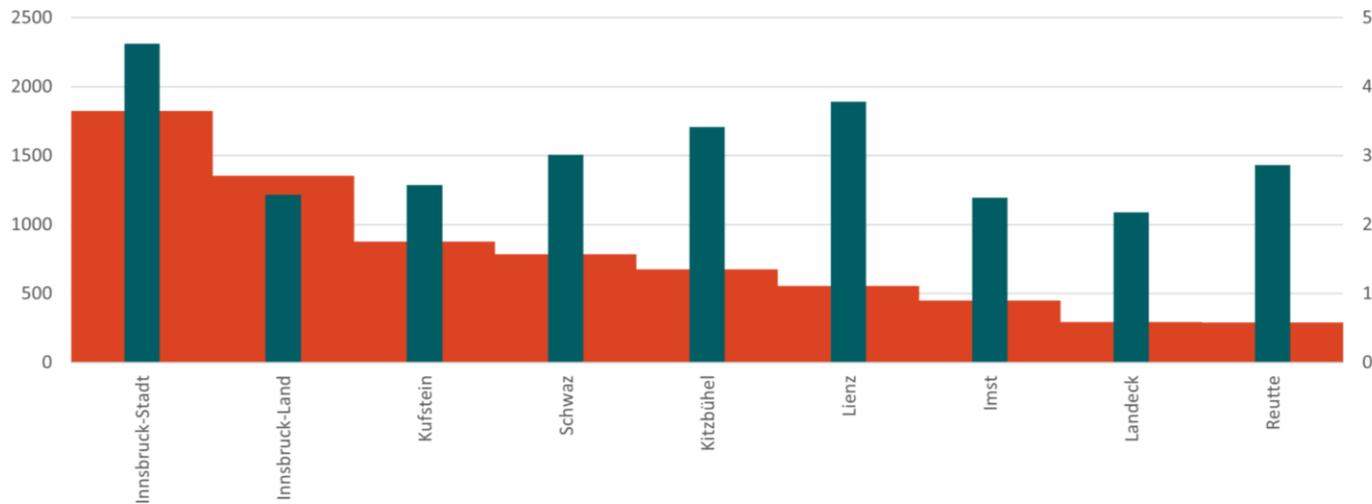
Stand: 07.01.2025 | Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung



Die aktuelle Haushaltsprognose für Tirol liegt in etwa im Bereich der aktuellen Wohnungsproduktion.

Wo wird gebaut? Tirol

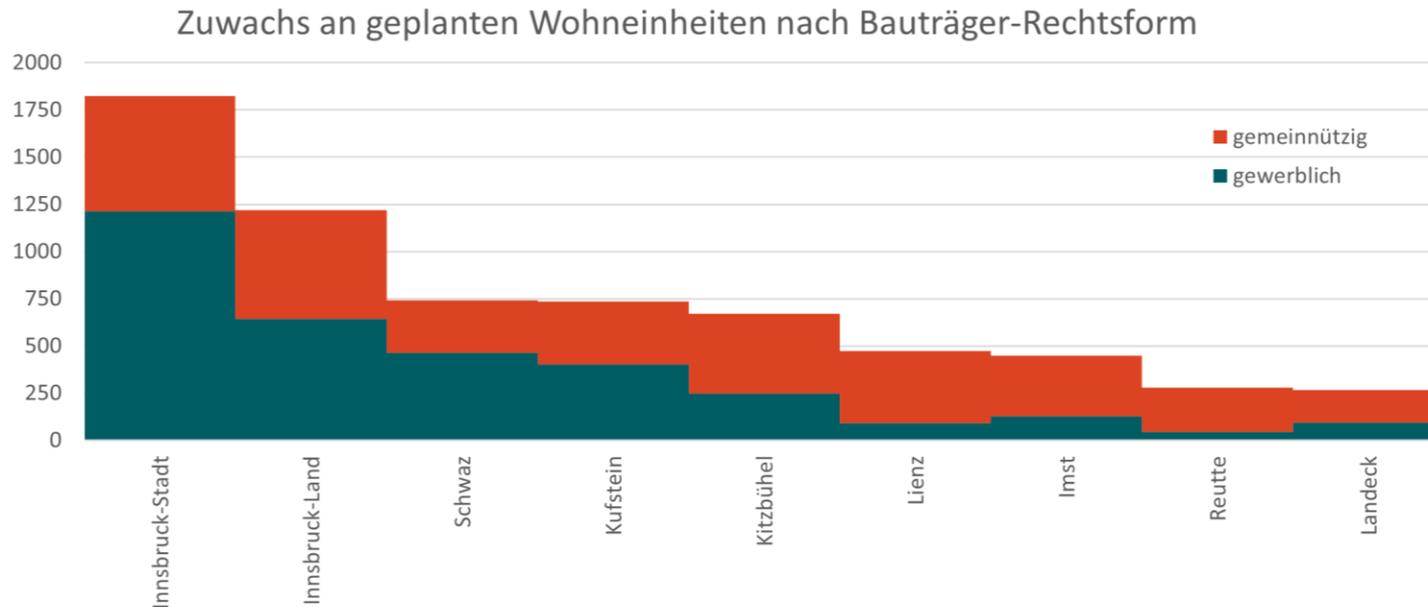
Zuwachs an Wohneinheiten gesamt (rot) pro 1.000 Einwohnern und Jahr (blau) 2023-2025 nach Bezirken



aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2023 bis 2025
 in EXPLOREAL (n = 7.106)

Auf Bezirksebene findet der Großteil der Neubauleistung in den Bezirken Innsbruck(Stadt) und Innsbruck-Land statt. Bezogen auf die Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen wird in Innsbruck(Stadt) mit rund 4,6 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen der höchste Wert erzielt. An zweiter Stelle liegt Lienz, mit knapp unter 4 und an dritter Stelle ist Kitzbühel mit 3,4, gefolgt von Schwaz mit 3 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen zu finden.

Wo wird von wem gebaut? Tirol

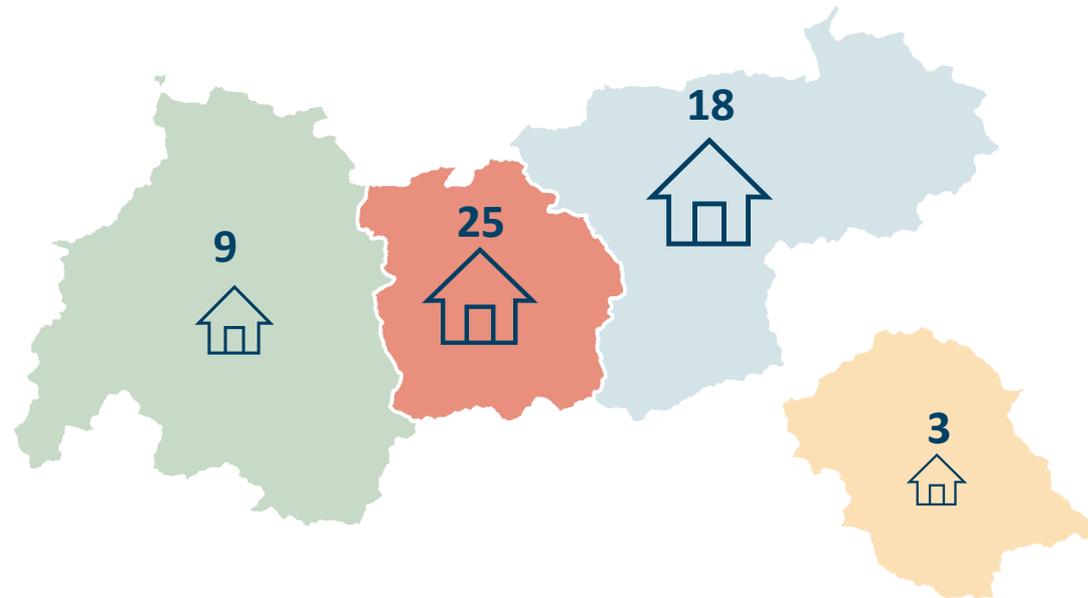


aller fertiggestellter und geplanter Wohneinheiten 2023 bis 2025
in EXPLOREAL (n = 6.658)

Die Differenzierung in gewerbliche bzw. gemeinnützige Bauträger zeigt, dass die gewerblichen Bauträger in der Stadt Innsbruck deutlich mehr Wohneinheiten errichten, ebenso in den Bezirken Kufstein und Schwaz. In Innsbruck-Land ist der Anteil in etwa ausgeglichen.

Wo wird gebaut? Projekte in der Vermarktung nach Region und Bezirke

Bezirk	Projekte	WE	Ø*	Bev. Prog. 2030**
Imst	5	141	2,2	103,9
Kitzbühel	5	134	2,0	101,8
Innsbruck-Stadt	11	188	1,4	102,5
Schwaz	7	110	1,3	104,0
Lienz	3	48	1,0	98,2
Innsbruck-Land	14	118	0,6	106,3
Landeck	2	28	0,6	99,6
Reutte	2	17	0,5	101,3
Kufstein	6	55	0,5	105,6



aller Bauträgerprojekte mit Vermarktungsbeginn ab Jänner 2024
 in EXPLOREAL (n = 839 Wohneinheiten).

Einwohner*innen zum 1.1.2024 gem. Statistik Austria

*Ø Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen

**lt. ÖROK-Bevölkerungsprognose im Vergleich zu 2021

Aktuell in der Vermarktung befinden sich die meisten Projekte im Bezirk Imst, Kitzbühel sowie in Innsbruck-Stadt und Schwaz. Bezogen auf die Bevölkerung sind im Bezirk Imst mit 2,2 und Kitzbühel mit rund 2 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner*innen die meisten Wohneinheiten auf den Markt gekommen.

Wichtigste Kennzahlen im Vergleich

Wohneinheiten aktuell im Angebot nach Objektart



Wohnungen Einfamilienhäuser Doppelhaushälften Reihenhäuser PKW-Stellplatz

		Wohnungen	Einfamilienhäuser	Doppelhaushälften	Reihenhäuser	PKW-Stellplatz
Tirol	Kaufpreis (€)	494.500	-	1.189.940	658.500	28.500
	Anzahl	1.165	-	21	32	164
	Fläche (m ²)	72,19	-	126,93	114,27	
Innsbruck	Kaufpreis (€)	564.000	-	1.099.000	-	38.000
	Anzahl	298	-	1	-	33
	Fläche (m ²)	58,62	-	84,04	-	
Wien	Kaufpreis (€)	434.000	1.495.000	614.900	649.000	30.000
	Anzahl	9.703	58	41	211	273
	Fläche (m ²)	62,48	130,20	123,25	115,69	

Stand 07.01.2025

Median Kaufpreis (gerundet) und Fläche von Wohneinheiten von Bauträger-Neubauprojekten in EXPLOREAL

Der Preis für eine Bauträgerwohnung im Angebot liegt in Tirol aktuell bei rund 494.500 €. Der Preis ist damit seit der letzten Auswertung vor einem Jahr um rund 3 % gestiegen. Die Flächengröße einer Wohnung ist dabei um knapp einem m² größer geworden. Im Vergleich dazu liegen die aktuellen Preise für eine Wohnung in Innsbruck bei rund 564.000 €, statt 539.300 € und in Wien rund 434.000 € statt 426.940 € und sind damit ebenfalls leicht im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

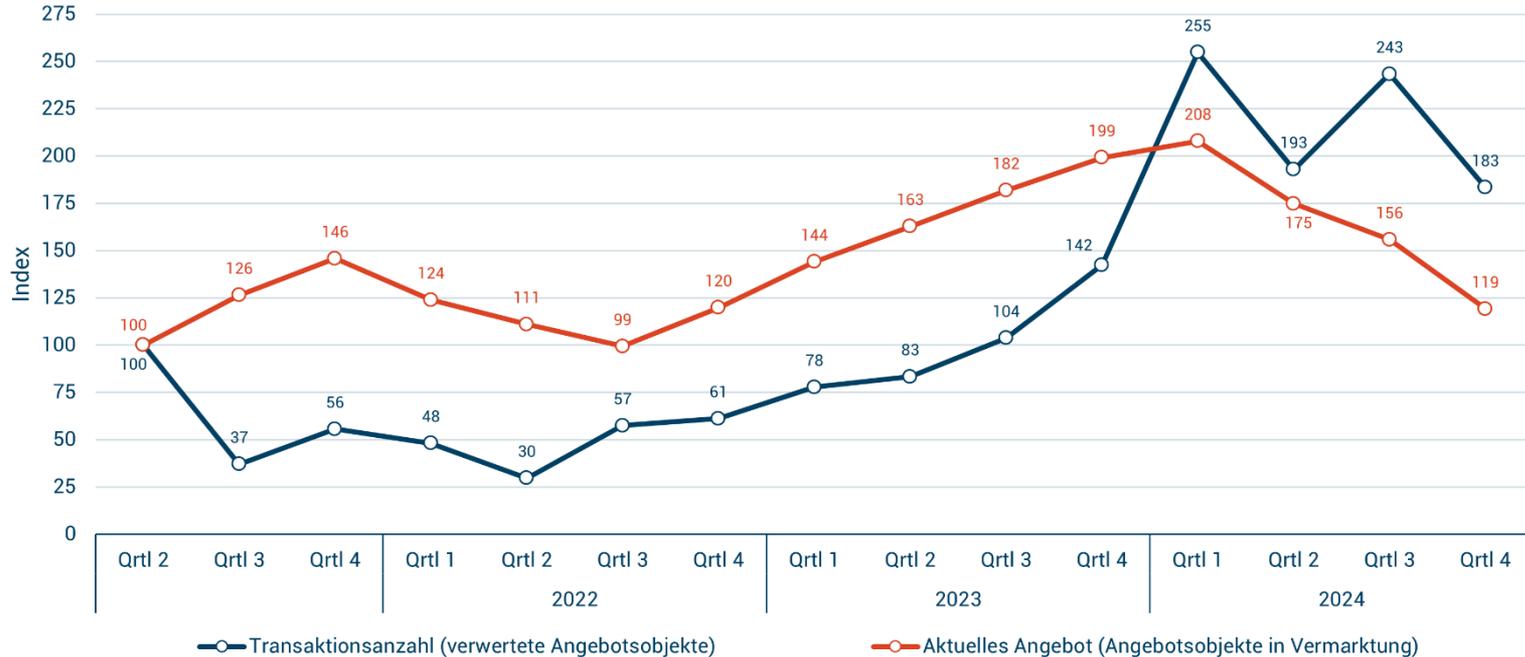
Preisentwicklung Eigennutzer Tirol



n = 3.819 | Preise werden als Median sowie als Bandbreiten (1. und 3. Quartil) über all jene Wohnungen gebildet, die im jeweiligen Quartal im Angebot waren.

In Tirol überschreiten die Preise teils die 9.000er-Grenze und liegen im Mittel aktuell bei nun rund 7.774 €/m². Nach einem leichten Minus zu Anfang des Jahres bedeutet das im Jahresverlauf ein Plus von 9,1%.

Transaktionen und Angebot Tirol



Datenstand: 07.01.2025

Indexbetrachtung (keine absoluten Werte) auf Basis quartalsaktueller Verwertungsdaten; Basis (100) sind die im Q2 2021 verwerteten Angebotsobjekte; Analyse aller Wohneinheiten im Eigentum, die im jeweiligen Quartal verwertet wurden bzw. am Markt verfügbar waren.

In Tirol waren die Verwertungen 2024 deutlich über dem Niveau der letzten Jahre. Dementsprechend hat sich das Angebot im letzten Jahr klar verringert.

© **EXPLOREAL GMBH**

Kooperationspartner

Der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder bedankt sich sehr herzlich für die Umsetzung dieses Projekts bei seinen Kooperationspartnern

Erste Bank der österreichischen Sparkassen AG
Grazer Wechselseitige Versicherung GRAWE

... DANKE!!